

---

## **BOLETÍN INFORMATIVO\***

---

### **SENTENCIA**

#### **SALA CONSTITUCIONAL**

#### **TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA**

#### **PLAZO DEL DESALOJO**

En fecha XX, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, con ponencia del Carmen Zuleta de Merchán expediente número 13-0482 dictó sentencia en fecha 03 de octubre de 2014 en el juicio seguido por Roberto Emilio Guarisma Uzcátegui, en la fijó un plazo para desalojo de inquilinos.

El artículo 49 señala que al arrendatario y su grupo familiar, es decir, el inquilino, que tengan sentencia firme para desalojar la vivienda y comprueben ante la Superintendencia no tener lugar donde habitar, se le proveerá un refugio temporal o la adjudicación de una vivienda digna definitiva, en cualquier lugar del país, sin menoscabo de sus relaciones familiares, laborales y de estudio. No se puede proceder a una ejecución forzosa mientras el inquilino o inquilina no tenga un destino habitacional; sin embargo, la ley no establecía plazo alguno para el desalojo. Por esto en sentencia de fecha 3 de Octubre del 2014, la Sala Constitucional estableció fijar un plazo perentorio que, una vez vencido, habilitará al tribunal para ejecutar el desalojo.

Se dispone ahora de un lapso de cuatro (4) meses para que la Sunavi emita un pronunciamiento, más una prórroga de dos (2) meses. “Ha de ser ese el lapso racional y suficiente para que la ejecución de un fallo definitivamente firme, que ordene el desalojo, esté a la espera de que la autoridad administrativa (Sunavi) garantice el destino habitacional del arrendatario”.

Vencido este plazo sin que haya habido pronunciamiento de la Superintendencia, el juez quedará habilitado para ejecutar la sentencia de desalojo. Esto, advierte el fallo, “sin menoscabo de las facultades del administrado (el inquilino) para instar a la administración (la Sunavi) a que cumpla con el deber de solucionarle transitoriamente su problema habitacional”.

Así textualmente estableció la Sala lo siguiente:

**“V**

#### **CONSIDERACIONES PARA DECIDIR**

Determinada como fue la competencia para conocer de la acción de amparo, observa esta Sala que la petición de tutela constitucional se interpuso contra la

decisión que dictó, el 22 de febrero de 2013, el Juzgado Superior Noveno en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

A tal efecto, la representación judicial del accionante denunció que se conculcó el derecho a la defensa y el debido proceso del ciudadano Roberto Emilio Guarisma Uzcátegui, por cuanto la alzada no dio cumplimiento al procedimiento administrativo previo ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, lo que a su juicio infringió normas de orden público. Señala que si bien la causa se paralizó conforme al Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, para la fecha en que entró en vigencia la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, la misma se encontraba en fase de dictar sentencia, por lo que el Tribunal de alzada tenía la obligación de ordenar por medio de auto la suspensión de la causa, hasta tanto las partes acreditaran haber cumplido el procedimiento especial. Asimismo, cuestiona la procedencia del desalojo sobre la base de las cuotas de condominio no pagadas por el arrendatario.

Al respecto, observa esta Sala que consta en el expediente (folios 209 y 210 del anexo n.º 1), que la causa primigenia fue suspendida en fase de ejecución por auto que emitió, el 21 de junio de 2013, el Juzgado Octavo de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas; ello en acatamiento del dispositivo que dictó el Juzgado Superior Noveno en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la referida Circunscripción Judicial. Cabe advertir, que dicha actuación procesal se compagina con la interpretación que del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas ha efectuado la Sala de Casación Civil de este Supremo Tribunal, según la cual, el referido decreto no busca una paralización arbitraria de todos los procesos judiciales iniciados con anterioridad a su vigencia, pues ello generaría una situación de anarquía judicial tan peligrosa como el mal que se pretende evitar a través de desalojos arbitrarios, sino más bien la correcta prosecución de los juicios hasta llegar a la fase de ejecución de sentencia, donde deberán suspenderse, hasta tanto se apliquen y verifiquen los mecanismos procedimentales que establece el Decreto Ley. (*Vid. sentencia n.º RC.000502 del 1 de noviembre de 2011, caso: Dhyneira María Barón Mejías contra Virginia Andrea Tovar*).

Asimismo se observa que el 7 de octubre de 2013, el Juzgado Octavo de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas ofició a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, a fin de informar al órgano administrativo que el proceso se encontraba en estado de ejecución y garantizar el destino habitacional de la parte afectada.

Aunado a ello constata esta Sala que el 17 de marzo de 2014, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda informó al Juzgado de la causa que el ciudadano Roberto Emilio Guarisma Uzcátegui no necesita de un refugio temporal por cuanto tiene un bien inmueble ubicado en la Urbanización Santa Eduvigis,

---

apartamento A-5, Bloque Dos, Municipio Sucre del Estado Miranda, lo cual constató esta Sala al examinar las actas del expediente, donde riel copia certificada de la partición amistosa efectuada entre los ciudadanos Ángel Emilio Guarisma y Tatiana Florinda Uzcátegui Tovar, homologada el 18 de octubre de 2000 por el Juzgado Quinto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, mediante la cual se adjudica la propiedad de un inmueble constituido por un apartamento distinguido con la letra y número A-5, ubicado en el Bloque Dos, de la Urbanización Santa Eduvigis a los ciudadanos Tatiana Florinda Uzcátegui Tovar y Roberto Emilio Guarisma Uzcátegui.

Adicionalmente, se evidencia de autos que el ciudadano Roberto Emilio Guarisma Uzcátegui estuvo representado durante el proceso de desalojo con la asistencia jurídica de los abogados Lorena Maribel Valero Gómez y José Mauricio Gómez Echezuría.

La materialización de las actuaciones procesales anteriores demuestran que en el presente caso no se infringió el derecho a la defensa y al debido proceso del ciudadano Roberto Emilio Guarisma Uzcátegui, toda vez que no se produjo un gravamen en su esfera jurídica, ya que contó con asistencia jurídica en el juicio de desalojo; se suspendió la causa en estado de ejecución tal como lo ordena el mencionado Decreto Ley y el órgano jurisdiccional le solicitó la provisión de refugio temporal a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, la cual, al constatar que el demandado tenía un inmueble, consideró que dicho ciudadano no requería de la provisión de refugio.

Es pertinente advertir, que el fundamento del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas obedeció a una medida de gobierno dada la situación de emergencia que se presentó en el país por las fuertes lluvias acaecidas durante el último trimestre del año 2010, que ocasionaron severos daños a la infraestructura habitacional existente, dejando un número considerable de familias damnificadas, lo que provocó una crisis inmobiliaria que de una forma u otra ha impedido que los sectores más vulnerables de la población tengan acceso a una vivienda digna, razón por la cual, el Estado erigió políticas tendentes a la construcción y dotación de viviendas a la clase media y a personas en situación de pobreza relativa y pobreza crítica. Tales razones, obligan a hacer prevalecer en el estado de Derecho y de Justicia el valor de solidaridad que promulga el Preámbulo de nuestra Constitución.

El Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas (Gaceta Oficial n.º 39.668 del 6 de mayo de 2011) establece un régimen especial de protección de la vivienda como valor social, tendente a evitar hostigamientos, amenazas y ejecuciones de desalojos arbitrarios en perjuicio de las personas ocupantes de los inmuebles y a garantizar el derecho a la defensa; ello como expresión del Estado como garante del disfrute pleno de los derechos fundamentales; y lógicamente quien sin demostrar condiciones de

---

necesidad y acredite la propiedad de un inmueble no podría invocar en su beneficio las disposiciones establecidas en el referido instrumento legal.

El Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas instituye un procedimiento administrativo de primer grado para la ejecución de las decisiones que comporten la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda, que se inicia ante el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, por órgano de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, con el objeto de instar a las partes involucradas a una conciliación para la resolución de la controversia.

Conforme al artículo 13 del referido cuerpo normativo, la ejecución de las decisiones que ordenan el desalojo de un inmueble precederá de una suspensión legal del curso de la causa (de 90 a 180 días hábiles), lapso durante el cual el funcionario judicial notificará al afectado por el desalojo y verificará que haya contado con la debida asistencia jurídica; asimismo, remitirá al Ministerio competente en materia de hábitat y vivienda una solicitud para la provisión de refugio temporal o solución habitacional definitiva por el desalojo y su grupo familiar, si este manifestare no tener lugar donde habitar.

Ahora bien, esta Sala observa que la disposición en comento establece una prohibición expresa de la ejecución forzosa, hasta tanto se garantice el destino habitacional de la parte afectada, sin establecer un lapso determinado para ello, lo cual ha originado que en la práctica forense se susciten casos donde las ejecuciones de los fallos se dilaten por este motivo, situación que evidentemente contraría los postulados de una justicia expedita y sin dilaciones indebidas que el artículo 26 del Texto Fundamental propende a proteger.

En tal sentido, y tomando en consideración que los procesos judiciales deben resolverse en un plazo razonable y sin demora causada por la arbitrariedad e injustificada pasividad del juzgador o por la indebida influencia de terceros, esta Sala estima necesario armonizar el régimen administrativo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas con la ejecución de sentencia, ambas expresiones de derechos constitucionales. A tal efecto, tratándose de una actuación administrativa la Sala entiende necesario fijar un plazo perentorio vencido el cual el Tribunal se encuentre habilitado para ejecutar su decisión. Siendo así, en función de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, que dispone un lapso de 4 meses para que el ente administrativo, es decir, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda emita un pronunciamiento, más una prórroga de dos (2) meses si media un acto expreso que la declare, ha de ser ese el lapso racional y suficiente para que la ejecución de un fallo definitivamente firme que ordene el desalojo esté a la espera de que la autoridad administrativa garantice el destino habitacional del arrendatario. Vencido este plazo sin que haya habido pronunciamiento expreso de la Administración, el juez entonces quedará habilitado para proceder a la ejecución de la sentencia; sin

---

menoscabo de las facultades del administrado para instar a la Administración a que cumpla con el deber de solucionarle transitoriamente su problema habitacional. Así se decide.

En cuanto al alegato formulado por el accionante, relacionado con la improcedencia del desalojo en base a las cuotas de condominio no pagadas por el arrendatario, no obstante consistir en un argumento de fondo relacionado con el mérito de la causa, esta Sala observa que tal reclamación emerge de la obligación de pago pactada en una cláusula contractual derivada de la relación locativa con fundamento en el principio de autonomía de la voluntad de las partes, por tanto, dicha petición en forma alguna trastoca los derechos constitucionales del demandado en la causa primigenia al no contravenir normas de orden público, *máxime* por no existir en el caso *sub litis* incompatibilidad procedimental, pues las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento y cualquier acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos se sustancia conforme a las disposiciones del procedimiento breve, conforme lo dispone el artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. Así se decide.

En lo que atañe a la denuncia efectuada por el Fiscal del Ministerio Público en la audiencia constitucional, según la cual, el fallo objeto de la acción de amparo incurrió en el vicio de incongruencia, al haber omitido pronunciamiento en cuanto a la procedencia o no de la cuestión previa contemplada en el artículo 346.11 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto el accionante alegó que la acción de desalojo intentada era improcedente por tratarse de un contrato de arrendamiento a tiempo determinado, esta Sala observa que la alzada emitió pronunciamiento al respecto en el capítulo “PUNTO PREVIO I” de la decisión, al señalar que la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios -vigente para el momento de la interposición de la demanda- concede la potestad a los justiciables para interponer las acciones allí establecidas, con independencia de la naturaleza del contrato, y que la demanda propuesta por la parte actora no está prohibida por la Ley, correspondiendo al órgano jurisdiccional la decisión en base a las pruebas aportadas por las partes. No obstante tal pronunciamiento del Tribunal de alzada, puntualiza esta Sala que la calificación del contrato es potestativo de los jueces de mérito y sólo será impugnabile por error de derecho, suposición falsa y desnaturalización o desviación intelectual de su contenido. Por tales razones, al mediar el pronunciamiento de la alzada sobre la defensa propuesta por el demandado reconviniendo de la causa principal, no se divisa el vicio de incongruencia denunciado por el representante de la vindicta pública. Así se decide.

Finalmente, en relación con el argumento efectuado por la ciudadana Avilda Mercedes Solórzano Martínez, sobre la falta de interés de la ciudadana Tatiana Florinda Uzcátegui Tovar para intervenir en la presente causa, esta Sala estima que aunque la ciudadana Tatiana Florinda Uzcátegui Tovar efectuó algunas solicitudes en la causa primigenia, no intervino como tercero en ella, por tal razón, el Defensor Público no podía representarla invocando un interés actual con fundamento en el

---

ordinal 3° del artículo 370 del Código de Procedimiento Civil, sin que el Tribunal de la causa haya procedido a su admisión. No obstante, esta Sala graciosamente admitió su participación en la audiencia, a fin de formarse un mejor criterio para la resolución del presente asunto. Así se decide.”

Para revisar la sentencia completa, pulse [aquí](http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scon/octubre/169300-1213-31014-2014-13-0482.HTML) o siga el siguiente vínculo:  
<http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scon/octubre/169300-1213-31014-2014-13-0482.HTML>

18 de febrero de 2015

---

*\*El presente boletín fue preparado y divulgado por ZAIBERT & ASOCIADOS. Su propósito es difundir información de interés general en materia jurídica. El contenido de este informe no puede ser interpretado como una recomendación o asesoría para algún caso específico. Se recomienda consultar especialistas en la materia para la aplicación de su contenido. Quedan expresamente reservados todos los derechos.*